

## Forslag til endring

Dato: 15.09.2021

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplanen for Hasseløya hytteområde

Plan ID: 20050003

Plankartet vedtatt av Averøy kommunestyre 15.03.2005 i sak 11/2005.

Planbestemmelsene (revidert) vedtatt administrativt, xx.xx.xxxx, arkivsaksnr. PLAN-21/00372

----- # -----

### 1 GENERELT

#### 1.1 Planområdets avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med kraftig stiplet linje.

#### 1.2 Området er regulert til følgende formål:

|                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeområder   | Hytter, H1-H22<br>Naust                                                                 |
| Friområde      | Utsiktspunkt                                                                            |
| Spesialområder | Friluftsområde på land<br>Friluftsområde i sjø<br>Fiskehjeller<br>Slamavskillere, S1-S3 |
| Fellesområder  | Privat veg/interne veger, V1-V3<br>Parkeringsplasser, P1-P3<br>Avkjørsler til tomter    |

#### 1.3 Begreper

Arealbegrepene som benyttes i bestemmelsene er i henhold til norsk standard NS 3940.

### 2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Forhold til terreng

Terrenget i planområdet skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form. Ved planlegging og utføring av tiltak skal tiltaket i størst mulig grad tilpasses terrenget. Dvs. at det ved planlegging og utføring av tiltak skal søkes den løsning som medfører minst mulig terrenginngrep.

#### 2.2 Forhold til kulturminner

Kulturminner i området som steingarder, tufter og drag skal bevares.

### 2.3 Plassering av bygg, naust vei og andre tiltak

Tomt, hytter, naust, interne veier, avkjørsler og andre tiltak skal plasseres lavest mulig i terrenget. Plassering horisontalt og vertikalt skal godkjennes av kommunen.

**Tas ut:** Hvert enkelt tiltak er koordinatfestet og beskrevet i følgende vedlagte dokument:

~~Vedlegg 1. Koordinatliste for vei punkt, «Hasseløy hytteområde», datert 13.01.04.~~

~~Vedlegg 2. Koordinatliste for hytteplassering, «Hasseløy hytteområde», datert 3.02.05~~

### 2.4 Sanitæranlegg

Vann og sanitæranlegg kan tillates innlagt i hyttene etter godkjenning av kommunen.

### 2.5 Fargesetting av og materialbruk for hytter og naust

Fargesetting på bygg skal være dempet/mørk både på vegger, vindskier, vindusomramming, vinduslemmer m.v.

Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller mørk tegl, såfremt dette gir en god arkitektonisk løsning og er bygningsteknisk forsvarlig.

Taktekking skal utføres med torv, tre eller andre tekkingsmaterialer med mørk, matt og ikke reflekterende virkning.

### 2.6 Omdisponering av bygg

Omdisponering av fritidsbolig til bolig tillates ikke. Omdisponering av naust til bruk som vil kunne innebære overnatting er ikke tillatt.

### 2.7 Ferdsel

Fri ferdsel langs strandlinjen skal ikke hindres. I områder hvor planen tillater tiltak langs strandlinjen skal det ved planlegging og gjennomføring tilrettelegges for fri ferdsel.

### 2.8 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplan er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

### 2.9 Byggegrenser (Nytt punkt)

Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense.

## 3 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER (H1-H22)

### 3.1 Byggeområder for hytter

Byggeområdene H1-H22 er avsatt for hytter til fritidsbruk. Hvert byggeområde er koordinatfestet i områdets midtpunkt. Ved plassering av bygg skal det koordinatfestede punktet ligge innenfor byggets yttervegger.

For hvert byggeområde kan det fradeles en tomt på inntil 1000 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Antall bygg p.r. tomt

På hver hyttetomt skal det oppføres et bygg. Bod skal bygges i sammenheng med hytta og inngå som en del av det totale bebygde areal (BYA). Frittstående uthus tillates ikke.

**3.3 Bygnings areal**

Bebygd areal (BYA) på tomt skal maksimalt være 140 m<sup>2</sup>.

**3.4 Grunnmur høyde**

Maksimal høyde på grunnmur skal maksimalt være 1.2 meter over terreng.

**3.5 Bygnings høyde**

Maksimal gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.0 m og 5.0 m målt fra topp grunnmur/topp drager over pilarer.

**3.6 Tak utforming**

Tak skal utformes med fall mellom 18-37 grader, innenfor rammene beskrevet i § 3.3 og 3.5.

**3.7 Gjerde/flaggstang**

Oppføring av gjerde/flaggstang er ikke tillatt.

**4 BYGGEOMRÅDER FOR NAUST****4.1 Byggeområder for naust**

Byggeområdet er avsatt for 22 naust til fritidsbruk, for lagring av båt og tilhørende redskaper.

Før en utbygging av området kan igangsettes skal en samlet situasjonsplan godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise adkomst, tilrettelegging for ferdsel langs strandlinjen, plassering av samtlige naust og fellesareal som viser stø for hvert enkelt naust eventuelt felles løsning for utsetting av båt.

**4.2 Bebygd areal**

I byggeområdet skal bebygd areal (BYA) p.r. tomt være maksimalt 32 m<sup>2</sup>.

**4.3 Antall bygg p.r. tomt**

På hver tomt skal det settes opp ett naust.

**4.4 Naust høyde, lengde og bredde**

I byggeområdet skal maksimal mønehøyde være 3,5 m målt fra overkant gulv. Maksimal lengde skal være 8 m og maksimal bredde skal være 4 m.

**4.5 Tak utforming**

Tak skal utformes med fall mellom 18-27 grader, innenfor rammene beskrevet i § 4.4.

**4.6 Separat/sammenbygd**

Kommunen kan sette krav til at naustene helt eller delvis skal bygges i sammenheng.

**5 FRIOMRÅDE****5.1 Friområde**

I friområdet kan det tillates oppført tiltak av mindre varig karakter. Det skal ved opparbeidelse av benker og lignende tas særskilt hensyn til eksisterende terreng og tiltak tilpasses terrengets topografi.

## 6 SPESIALOMRÅDER

### 6.1 Friluftsområde på land

I friluftsområdet skal nåværende arealbruk opprettholdes. Områdets karakter av utmarksområde mv. skal bevares og eksisterende vegetasjon vernes.

### 6.2 Friluftsområde i sjø

I friluftsområde i sjø skal nåværende arealbruk opprettholdes. Før evt. tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann". Dette gjelder også for tiltak i hht. §4.1 i disse bestemmelser (vedr. bygging av naust).

### 6.3 Spesialområde for slamavskillere S1- S3

Spesialområde viser avsatt plass for lokalisering av slamavskillere for utslipp av avløpsvann fra området.

Slamavskillere 1-3 skal plasseres og tilpasses terrenget på en slik måte at de blir til minst mulig sjenanse for synsinntrykk fra omkringliggende miljø. Den naturlige vegetasjonen rundt skal i størst mulig grad tilbakeføres.

### 6.4 Fiskehjeller

I området for fiskehjeller skal arealbruk opprettholdes.

## 7 FELLESOMRÅDER

### 7.1 Felles trafikkareal

Felles trafikkareal omfatter områdene for private veier, parkeringsplasser.

### 7.2 Privat veg/interne veier V1- V3

Interne veier V1 – V3 skal være åpen for trafikk til og fra hyttene, naustene, fiskehjellene og for besøkende i området. Bom eller andre tiltak som kan hindre ferdsel på de interne vegene tillates ikke.

Interne veier skal ha en maksimal bredde på 4,0 meter inklusiv skulder og være tilrettelagt for tilkomst med slambil og brannbil. Vegene skal utformes og legges i terrenget på en slik måte at annet trafikk areal som grøfter og skjæringer gir minst mulige terrenginngrep.

### 7.3 Felles parkeringsplasser P1-P3

Områdene P1- P3 er avsatt til felles parkeringsplass for området.

### 7.4 Avkjørsler

Avkjørsler til tomtene er markert med skråskravur på plankart og skal tilpasses terrenget i hvert enkelt tilfelle

## 8 DISPENSASJON FRA PLAN

### 8.1 Dispensasjon

Kommunen kan hvor særlige grunner foreligger tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og Averøy kommunes forskrifter og vedtekter.

----- # -----